

भूकर पाहणी क्र.१/१२९०,गिरगाव विभाग,इमारत
क्र.४९८-४२६,उपकर / विभाग क्र.डी-१६४१,एस.
व्हि.पी.रोड,मुंबई-४०० ००४ येथील “गोलेचा
हाऊस” म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या मालमत्तेच्या
भूसंपादनाबाबत...

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : भूसंपा - २०२५/प्र.क्र.३४ /दुवपु-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: १४ जुलै, २०२५

वाचा:-

- विधी व न्याय विभाग, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम १९७६ मधील सुधारणा अधिसूचना, दि.०२.१२.२०२२
- शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक : विमंका २०१९/ प्र.क्र.१४८(भाग-१)/दुवपु-१, दि.२२.०८.२०२३
- उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांचा १६.०५.२०२५ रोजीचा भूसंपादन प्रस्ताव.

प्रस्तावना:-

म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ७७, ७९, ९१ व ९५-अ मध्ये विधी व न्याय विभागाने दि.०२.१२.२०२२ रोजीच्या अधिसूचनान्वये सुधारणा अंतिम केलेल्या आहेत. सदरहू सुधारणांच्या अनुषंगाने मुंबई शहरातील जीर्ण व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी वाचा क्र.२ येथील शासन निर्णयान्वये मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्यात आल्या आहेत. भूकर पाहणी क्र.१/१२९०,गिरगाव विभाग,इमारत क्र.४९८-४२६,उपकर /विभाग क्र.डी-१६४१, एस.व्हि. पी.रोड, मुंबई-४०० ००४ येथील “गोलेचा हाऊस” म्हणून ओळखल्या जाणारी मालमत्ता जीर्ण व धोकादायक झाल्यामुळे कार्यकारी अभियंता, डी-१ विभाग/मुं.इ.दु.व पु.मंडळ यांनी म्हाड अधिनियम ७९-अ १ (अ) मधील तरतूदीनुसार जमीन मालक यांना दि.१६.०५.२०२३ रोजी विषयांकित इमारतीचा सहा महिन्यांच्या आत भाडेकरु/रहिवाशी यांच्या ५१% संमतीपत्रांसह पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्याबाबत नोटीस देण्यात आली. तथापि, जमीनमालक यांनी विहीत सहा महिन्यांच्या मुदतीत ५१% भाडेकरु/रहिवाशी यांच्या संमतीपत्रासह पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर न केल्यामुळे कार्यकारी अभियंता, डी-१ विभाग, दुवपु मंडळ यांनी दि.१४.०६.२०२४ रोजी इमारतींच्या भाडेकरु/रहिवाशी यांना कलम ७९अ १(ब) अंतर्गत सहा महिन्यांच्या आत ५१% संमतीपत्रांसह पुनर्विकासाचा प्रस्ताव सादर करण्याबाबत नोटीस देण्यात आली. भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या नियोजित संस्थेने ६ महिन्याच्या आत भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या ६१.९०% संमतीपत्रासह संबंधित विकासकामार्फत विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (७) अंतर्गत पुनर्विकासाचा प्रस्ताव दि.२०.०८.२०२४ रोजी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास सादर केला. विषयांकित जमिनीचे म्हाड अधिनियम कलम ७९(अ) १(ब) नुसार पुनर्विकासाकरिता म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ९३ अन्वये म्हाडा मार्फत भूसंपादन करून ती

भाडेकरु / रहिवाश्यांच्या गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरीत करण्याकरीता शासनाची मान्यता प्रदान करण्याबाबत वाचा क्र.३ अन्वये सादर केलेल्या प्रस्तावास मान्यता देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. याबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय :-

महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास अधिनियम, १९७६ च्या ७९अ १(ब) आणि कलम ९३ नुसार प्राप्त अधिकारात, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने खालील नमूद केलेल्या जमिन/क्षेत्र व त्यावरील बांधकामासह संपादीत करण्याबाबत वाचा क्र.३ अन्वये सादर केलेल्या प्रस्तावास खालील नमूद अटी व शर्तीच्या अधिन राहून शासनाची मंजूरी प्रदान करण्यात येत आहे :-

संपादीत करावयाचे क्षेत्र :-

“भूकर पाहणी क्र.१/१२९०,गिरगाव विभाग,इमारत क्र.४९८-४२६,उपकर /विभाग क्र.डी-१६४१, एस.डि.पी.रोड, मुंबई-४०० ००४ येथील “गोलेचा हाऊस”या मालमत्तेच्या भूखंडाचे क्षेत्र ८०.३० चौ.मी.”

अटी व शर्ती :-

१. म्हाड अधिनियम, १९७६ मधील कलम ७९अ १(अ) मधील तरतूदीनुसार जमीन मालक मे.कांचनश्री इन्वेस्टमेंट्स प्रा.लि.यांच्या नावे नोटीस दिल्याचे दिसून येते. परंतु प्रस्तूत मिळकतीचे मालक प्रॉपर्टी कार्ड नोंदीनुसार श्री.भाईदास गुलाबदास व जीवनलाल मोतीलाल खांडावाला यांच्या नावे असल्याचे दिसून येत असल्याने, सदर मालमत्तेच्या भूसंपादनानंतर द्यावयाची नुकसान-भरपाई देताना याबाबत खातरजमा करून म्हाडाने प्रचलित नियमानुसार भूसंपादनाची नुकसान-भरपाई देण्याची कार्यवाही करावी.
२. विषयांकित प्रकरणी भविष्यात उद्भवणाऱ्या न्यायालयीन प्रकरणाबाबत सर्व कार्यवाही म्हाडाने करावी.
३. भूसंपादनाची कार्यवाही पूर्ण झाल्यानंतर मंडळामार्फत विकासकास बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळण्याकरिता ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्यात यावे. विकासकास बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर सदरचा संपूर्ण पुनर्विकास विकासकाने ३ वर्षांच्या आत पूर्ण करणे आवश्यक राहील. सदर कालावधीत विकासकाने इमारतीचा पुनर्विकास न केल्यास त्यांचेकडून नियमानुसार दंडात्मक रक्कम वसूल करण्यात यावी.
४. सदर भूसंपादीत जमिनीचा पुनर्विकास विकास नियंत्रण नियमावली २०३४ मधील तरतूदीनुसार करण्यात यावा.
५. सदर मालमत्तेच्या पुनर्विकासावर मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने सातत्याने लक्ष ठेवून पुनर्विकासाबाबतचा अहवाल प्रत्येक ६ महिन्यांनी शासनास सादर करावा.
६. संबंधित इमारतीमधील रहिवाश्यांना भाडे देणे, कॉर्पस फंड, इ.प्रकारच्या सर्व अनुषंगिक खर्चाची जबाबदारी ना-हरकत प्रमाणपत्र धारकाची राहील.
७. दि.०५.३.२०२१ रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार विकासक पात्र आहे का ? याची खातरजमा करून ना-हरकत प्रमाणपत्र देण्याची कार्यवाही करावी.

८. विकासकाने ना-हरकत प्रमाणपत्रातील अटी व शर्तीचे पालन न केल्यास, तसेच भाडेकरु / रहिवाश्यांचे थकीत भाडे न दिल्यास, मंडळाने प्रदान केलेले ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्याचा अधिकार शासनास राहील.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२५०७९४९४५७४०९९०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(नितीन फिरंगे)
कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

१. मा.राज्यपालांचे सचिव (पत्राने),
२. मा.सभापती/उप सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई,
३. मा.अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई,
४. मा.मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,
५. मा.उपमुख्य मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,
६. सर्व मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
७. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद/विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
८. सर्व सन्माननिय विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य,
९. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
१०. अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
११. अपर मुख्य सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१२. प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१३. आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई,
१४. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
१६. मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, वांद्रे, मुंबई,
१७. महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय, मुंबई,
१८. सर्व उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
१९. सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
२०. निवडनस्ती, कार्यासन-दुवपु-१, संग्रहार्थ.